

## ABSTRAK

Dewasa ini, sebagian besar pengembang menggunakan sistem *Pre Project Selling* dalam menjual rumah susun. Yang dimaksud dengan sistem *Pre Project Selling* adalah penjualan sebelum bangunan selesai dibangun dimana bangunan ini masih berupa gambar atau konsep. Penjualan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* selalu identik dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Untuk membuat PPJB, harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagaimana yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, tentunya akan berpotensi menimbulkan kerugian bagi para pihak, khususnya pembeli. Sayangnya, banyak pengembang yang belum memenuhi persyaratan tersebut, tetapi sudah berani membuat PPJB. Selain itu, dikarenakan PPJB merupakan kontrak baku yang dibuat secara sepihak oleh pengembang, maka klausula-klausula di dalamnya cenderung lebih banyak melindungi kepentingan pengembang dan mengabaikan kepentingan pihak pembeli. Fakta yang ada selama ini menunjukkan bahwa pemasaran yang dilakukan developer juga kurang jelas dan detail, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar bahkan rumah susun yang ada tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk membahas dan menjelajahi lebih dalam untuk mengetahui bagaimana keabsahan dari suatu PPJB dan bentuk tanggung gugat dari pengembang terhadap konsumen yang dirugikan. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Metode ini menggunakan penelitian kepustakaan terkait dengan kaidah dan peraturan perundang-undangan dan data yang terkumpul dianalisa secara deskriptif. Kesimpulan dari penulisan ini adalah PPJB dikatakan sah ketika memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan bentuk tanggung gugat pengembang tergantung pada dasar gugatan yang diajukan oleh pembeli selaku konsumen yang dirugikan.

**Kata Kunci:** Kontrak/perjanjian, *Pre Project Selling*, keabsahan, tanggung gugat, pengembang, pembeli.

## **ABSTRACT**

*Nowadays, most of the developers use Pre Project Selling system in selling a flat. The meaning of Pre Project Selling system is the selling before the property was constructed in which the property is still in the form of images or concepts. A sale of flat with Pre Project Selling system is always related with a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB). To make a PPJB, a certain requirements that regulated in Law Number 20 of 2011 about Flat should be fulfilled. If those requirements are not fulfilled, it will certainly has the potential to harming the parties, especially the purchaser. Unfortunately, many developers who have not fulfilled those requirements have already dared to make a PPJB. In addition, because PPJB is a standard contract that was made unilaterally by the developer, then the articles inside tends to protecting the interest of the developer more and ignoring the interest of the purchaser. The fact that there has been shows that marketing is carried by developer also unclear and no details, so it is not uncommon that the information conveyed was apparently misleading (misleading information) or not true even an available flats are not in accordance with the agreement. The objective of this writing is to discuss and explore more in order to know how the validity of a PPJB and the liability from the developer of purchaser harm. This writing is using descriptive analysis method. The method used library research related to the rules and laws and the collected data was analyzed descriptively. The conclusion of this writing is that PPJB is valid when the requirements in Law Number 20 of 2011 about Flat has been fulfilled and the liability from the developer depends on the basis of a lawsuit which is submitted by the purchaser as a consumers loss.*

**Keywords:** *Contract/agreement, Pre Project Selling, validity, liability, developer, purchaser.*